

## Normativa. L'incertezza resta alta Gestioni real estate escluse dal testo del Milleproroghe

**Maurizio Cannone**

■ Neanche l'approvato decreto Milleproroghe ha accolto le richieste del mondo immobiliare riguardo alla normativa sui fondi di settore.

Tutto è ancora da chiarire: limite dei partecipanti a un fondo immobiliare per definirlo "elusivo", aliquota fiscale, trattamento degli investitori stranieri, governance, tra gli altri. Da agosto il settore attende la pubblicazione dei regolamenti attuativi per conoscere in forma definitiva le nuove norme. «Non c'è nessun segnale di chiarimento - spiega Gualtiero Tamburini, presidente di **Assoimmobiliare** (e **Federimmobiliare**) -. Restano i problemi per identificare i fondi elusivi e ancora non sappiamo se saranno identificati solo con un numero minimo di partecipanti al fondo o con altri elementi. Crediamo che il legislatore non abbia sufficientemente chiara la materia, visto che dallo scorso agosto siamo in attesa di precisazioni. Secondo il programma annunciato dal ministero, la bozza del regolamento sarà posta in consultazione prima dell'approvazione. A quel punto le 52 Sgr italiane faranno le loro segnalazioni, ma le premesse non sono positive, e forniremo gli elementi per valutare. Certo è che la Banca d'Italia non approva i regolamenti dei nuovi fondi, in attesa di conoscere la normativa in forma certa». E gli operatori come vivono l'incertezza? «A questo punto, la resistenza del legislatore sulle richieste di modificare i testi conosciuti sulla riforma delle Sgr è l'espressione di una precisa volontà di ridisegnare il settore - spiega Aldo Mazzocco di **Beni Stabili Siiq** -. Certamente dovremo mettere mano alla struttura delle aziende e dell'intero quadro competitivo, perché l'accavallarsi di una lunga

crisi e di una sostanziale riforma normativa del settore potrebbe rivelarsi dannoso per il mondo delle Sgr, che già soffre di una bassa redditività strutturale». E oggi chi può rimanda le operazioni, in attesa di chiarimenti, o limita i rischi. «Per le nuove operazioni si cerca di attendere, specie se coinvolgono investitori stranieri», spiega Federico Tosato, vicepresidente e ad di **EstCapital Group**. «Per una scelta precedente alla normativa non diamo spazio a fondi che

### I PARERI

Per Est Capital e Sorgente il mercato vive una frenata. Secondo Oriana di Aspesi è in gioco la credibilità dell'intero sistema-Italia

possano essere a rischio, come per la definizione di "fondi elusivi" in base al numero di sottoscrittori - spiega Stefano Cervone, direttore generale di Sorgente Group -. Oggi registriamo un settore in stallo». «La situazione sta scoraggiando chi intende investire in Italia - dice Marco Doglio, ad di **Fabrica** -. In più, è possibile che alcune Sgr dovranno rivedere anche sensibilmente i loro piani di sviluppo futuri». Quindi gli operatori sono concordi: se non sarà modificata la versione oggi conosciuta della nuova norma il settore resterà inchiodato a lungo. «Se non si arriva a un chiarimento definitivo in materia scompariranno completamente gli investimenti stranieri - dice Federico Oriana, presidente **Aspesi** e vicepresidente di Federimmobiliare. Non è possibile modificare continuamente le regole. Ne va della credibilità del sistema Italia».

© RIPRODUZIONE RISERVATA